

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ074591

TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL

Resolución de 11 de julio de 2019

Sala 4.^a

R.G. 1406/2016

SUMARIO:

ITP y AJD. Actos jurídicos documentados. Documentos notariales. Obra nueva y división horizontal. La operación que se realiza en la misma escritura pública consiste en la segregación de tres fincas y la adjudicación de las cuatro fincas resultantes a los anteriores comuneros.

Pues bien, en los casos en que en la misma escritura pública se recoge tanto la división horizontal como la extinción del condominio, debe considerarse que la división horizontal es un acto preparatorio y necesario para poder llevar a cabo la extinción del condominio pretendido por los comuneros, por lo que si ambos actos jurídicos se incluyen en la misma escritura no debe tributarse por ambos conceptos por el gravamen documental.

Corresponde al Tribunal Central analizar si la referida jurisprudencia aplicable a la propiedad horizontal es aplicable *mutatis mutandi* al supuesto descrito en el caso que analizamos. No hay que olvidar que la constitución de propiedad horizontal tiene por objetivo crear, previamente a la adjudicación de los pisos o locales, las fincas registrales independientes que permitan su transmisión separada a cada uno de los futuros propietarios, y aquí estamos contemplando una operación semejante consistente en la división de una finca en varias para su adjudicación inmediata en pleno dominio a los anteriores comuneros.

A juicio del Tribunal Central la supresión de la doble tributación por división de fincas y de extinción de comunidad viene fundamentada, y condicionada, a la inexcusabilidad de tales actos para conseguir la extinción de condominio, por lo que dicha doctrina será aplicable en tanto en cuenta los actos jurídicos realizados sean necesarios para conseguir la extinción del proindiviso. **(Criterio 1 de 1)**

PRECEPTOS:

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), art. 31.

En Madrid, se ha constituido el Tribunal como arriba se indica, para resolver en única instancia la reclamación de referencia, tramitada por procedimiento general.

Se ha visto la presente reclamación contra liquidación de 20 de noviembre de 2015 practicada por la Dirección General de Tributos y de Ordenación y Gestión del Juego de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid relativo a Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ANTECEDENTES DE HECHO**Primero.**

El día 28/01/2016 tuvo entrada en este Tribunal la presente reclamación, interpuesta en 22/12/2015 contra liquidación practicada por la Dirección General de Tributos y de Ordenación y Gestión del Juego de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid relativo a Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

2. Con fecha de 5 de noviembre de 2013 fue otorgada escritura de segregación y extinción de proindiviso por la que las entidades **NXZ W SLU** y **Q XZ SLU** como copropietarios en la proporción que allí se indica de la finca que se describe, acuerdan segregar tres nuevas fincas independientes para adjudicarlas en el mismo acto junto a la finca resto matriz en pleno dominio (dos de las fincas segregadas y la finca resto a la primera entidad y la tercera finca segregada a la segunda de las citadas entidades copropietarias).

3. Presentada autoliquidación por Actos Jurídicos Documentados en concepto de extinción de proindiviso, la Administración tributaria dictó con fecha de 16 de octubre de 2015 propuesta de liquidación provisional por el mismo tributo en concepto de segregación de fincas, fijando como valor de la base imponible el valor declarado de las tres fincas segregadas.

Previa trámite de alegaciones, fue dictada liquidación provisional con fecha de 20 de noviembre de 2015 por una base imponible de 14.330.419,32 euros y una cuota tributaria de 143.304,19 euros lo que unido a los intereses de demora por importe de 13.123,13 euros dio lugar a una deuda tributaria de 156.427,32 euros.

4. Contra dicha liquidación notificada el 23 de noviembre de 2015 ha sido interpuesta la presente reclamación económico administrativa el 22 de diciembre siguiente alegándose la existencia de un solo hecho imponible (extinción de proindiviso), dado que la indicada escritura contiene una sola convención susceptible de tributación que es la relativa a la extinción del proindiviso entre las sociedades copropietarias, ya que la segregación no es más que un inexcusable paso previo para poder disolver el condominio, de tal forma que sólo podrá gravarse un negocio jurídico. La segregación forma parte del negocio jurídico de disolución de comunidad, no constituyendo un hecho independiente o distinto de la extinción del proindiviso, por lo que no puede pretenderse que se tribute dos veces por idéntico hecho imponible. Añade criterios jurisprudenciales y doctrinales en apoyo de su tesis según los cuales tratándose de un bien divisible, la operación de división del mismo forma parte inescindible de la operación de extinción del condominio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Este Tribunal es competente para resolver de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), así como en el Reglamento general de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa (RGRVA), aprobado por Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo. No concurre ninguna de las causas de inadmisibilidad previstas en el artículo 239.4 de la LGT.

Segundo.

Este Tribunal debe pronunciarse respecto a lo siguiente:

Adecuación a Derecho del acto impugnado.

Tercero.

Entrando a analizar el caso concreto, la operación que se realiza en la misma escritura pública consistente en la segregación de tres fincas y la adjudicación de las cuatro fincas resultantes a los anteriores comuneros debemos y la incidencia en el ámbito del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados debemos remitirnos a la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de noviembre de 1998 (relativa a un supuesto en el que en relación con un inmueble perteneciente a una comunidad, en el mismo documento se formalizaba una división de Propiedad Horizontal y de extinción de condominio para la adjudicación de las fincas resultantes en pleno dominio a los anteriores comuneros), la cual a su vez cita como precedente la Sentencia de 4 de abril de 1977, que declaró que: «cuando la división horizontal va seguida, sin solución de continuidad, por la adjudicación de los diferentes pisos y locales de manera individualizada a los miembros de la comunidad de propietarios titular pro indiviso del edificio, no es más que un antecedente inexcusable de la división material de la cosa común... En efecto, si resulta posible otorgar una escritura de división horizontal sin que se altere la titularidad común o exclusiva del inmueble, no lo es practicar la división material del edificio y adjudicar los pisos y locales a los comuneros sin haber realizado antes la división horizontal de los mismos y cuando ésta se produce en el mismo acto de la disolución de la sociedad a que legalmente se equipara la disolución del condominio, no puede gravarse por ambos conceptos».

La argumentación que realiza el Tribunal Supremo se basa en la consideración de que para poder conseguir la extinción de la comunidad, será necesario realizar primero la división del inmueble, para después adjudicar la parte correspondiente a cada uno de los comuneros, que ya no serán propietarios conjuntos del todo, sino propietarios individuales de su parte.

De esta forma, como declara el Tribunal Supremo, en los casos en que en la misma escritura pública se recoge tanto la división horizontal como la extinción del condominio, debe considerarse que la división horizontal es un acto preparatorio y necesario para poder llevar a cabo la extinción del condominio pretendido por los comuneros, por lo que si ambos actos jurídicos se incluyen en la misma escritura no debe tributarse por ambos conceptos por el gravamen documental.

Cuarto.

Corresponde a este Tribunal Central analizar si la referida jurisprudencia aplicable a la Propiedad Horizontal es aplicable mutatis mutandi al supuesto a que se refiere el presente expediente de reclamación. No hay que olvidar que la constitución de Propiedad Horizontal tiene por objetivo crear, previamente a la adjudicación de los pisos o locales, las fincas registrales independientes que permitan su transmisión separada a cada uno de los futuros propietarios, y que aquí estamos contemplando una operación semejante consistente en la división de una finca en varias para su adjudicación inmediata en pleno dominio a los anteriores comuneros.

A juicio de este Tribunal Central la supresión de la doble tributación por división de fincas y de extinción de comunidad viene fundamentada en la citada Sentencia, y por tanto, condicionada, a la inexcusabilidad de tales actos para conseguir la extinción de condominio, por lo que dicha doctrina será aplicable en tanto en cuenta los actos jurídicos realizados sean necesarios para conseguir la extinción del proindiviso.

Trayendo dicha conclusión al supuesto de hecho, la consecuencia es que si bien la segregación de la finca finalmente adjudicada a la entidad **Q XZ** es requisito inexcusable para, mediante su adjudicación en pleno dominio, extinguir la comunidad, no lo es el acto de creación por segregación de las otras dos fincas adjudicadas a la entidad **NXZ W**, que debe considerarse como un acto conveniente o necesario para otros fines, pero no inexcusable para la extinción del proindiviso, ya que hubiera bastado segregar una finca y adjudicar dicha finca a un titular y el resto de la finca matriz al otro titular. Por ello, la segregación de las dos fincas que se adjudicaron a **NX**, no es un acto necesario para la extinción del condominio, por lo que al darse los requisitos del art 31 del TRITP, debe tributar por Actos Jurídicos Documentados.

Procede en consecuencia, la modificación de la base imponible en la que se excluya el valor de la finca adjudicada a la entidad **Q XZ SLU**.

Por lo expuesto

Este Tribunal Económico-Administrativo

ACUERDA

ESTIMAR EN PARTE la reclamación en los términos señalados en la presente resolución.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Función Pública.